



Detaljplan för Viadukten 5 m.fl. i Alvesta tätort

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för samråd under tiden 9 januari 2023 – 30 januari 2023. Under samrådstiden har 5 yttranden utan synpunkter och 9 yttranden med synpunkter inkommit.

Inkomna synpunkter har föranlett mindre kompletteringar i planhandlingarna.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelser rörande fasad med brandklassning, golvnivå, strandskydd, markegenskaper och gränsdragningar för egenskapsområden har justerats.

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande kulturvärden, buller, farligt gods, förorenad mark och dagvattenhantering.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att:

- Planförslag för Viadukten 5 m.fl. skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 18.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra handelsverksamhet i centrala Alvesta. För att få till en ändamålsenlig handelsfastighet behöver detaljplanen anpassas till platsens förutsättningar och möjliggöra en förändrad placering av intilliggande gatumark.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 2023-01-09 – 2023-01-30. Fullständiga handlingar och missiv var utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda myndigheter, nämnder och företag samt till fastighetsägare inom och angränsande till planområdet enligt sändlista för samråd. Förslaget har även gjorts tillgängligt för medborgarna under samrådstiden i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta, på Biblioteket i Alvesta och på kommunens webbplats www.alvesta.se/planer.



INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Wexnet Nät

E.ON

Polismyndigheten

Växjö Energi

Fastighetsägare 1

Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen Kronoberg

Alvesta Energi

Värends räddningstjänst

Lantmäteriet

Skanova

Trafikverket

Nämnden för myndighetsutövning

Fastighetsägare 2

Fastighetsägare 3

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form med kommentarer:

Länsstyrelsen Kronoberg

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ställer sig positiv till kommunens intentioner om att möjliggöra för handelsverksamhet i centrala Alvesta.

Vi konstaterar att planförslaget överensstämmer med den översiktliga planeringens riktlinjer och intentioner för utveckling av området.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd, hälsa/säkerhet (översvämningsrisk) och miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.



Överprövningsgrundande frågor

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)

Riksintresse för kommunikationer

I angränsning till planområdet finns Södra stambanan och Kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer och används för transport av farligt gods. Se närmare under rubriken Farligt gods.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen miljökvalitetsnormer för luft och gör bedömningen att planförslaget inte anses medföra risk för ett överskridande av miljökvalitetsnormer. Länsstyrelsen gör samma bedömning.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte innebär någon betydande påverkan på recipientens status och inte medför överskridande av dess miljökvalitetsnormer. Länsstyrelsen saknar dock en motivering till denna bedömning avseende miljögifter. Det behöver av planförslaget framgå hur kommunen säkerställer att dagvatten är tillräckligt rent innan det leds vidare till recipienten. Dagvatten kan innehålla höga halter av föroreningar, beroende på vilka ytor som avvattnas, och det är viktigt att minska de föroreningar som når recipienten genom att reducera dessa föroreningar på bästa sätt genom olika reningmetoder.

Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken (MB)

För Lekarydsån gäller ett strandskydd på 100 meter. Då kommunen nu upprättar en ny detaljplan infaller åter tidigare upphävt strandskydd och ett upphävande måste prövas mot lagstiftningen enligt 7 kap MB.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom den del som berörs i planområdet. Som särskilt skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § åberopas att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen bedömer att det särskilda skälet är tillämpligt här. Området kan däremot inte anses vara väl avskilt genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering i förhållande till ån.

En planbestämmelse behöver läggas till i detaljplanen om att upphäva berört strandskydd inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Översvämning/klimatanpassning

Kommunen har bedömt risken för översvämning vid ett 100-årsflöde. Enligt Boverkets vägledning för bedömning av översvämningens risk ska beräknat högsta flöde (BHF) användas vid planering av ny sammanhållen bebyggelse.

Länsstyrelsen anser därför att bedömningen av översvämningens risk ska göras utifrån beräknat högsta flöde.



Länsstyrelsen vill även upplysa om att det för Mörrumsåns avrinningsområde även finns ett klimatanpassat beräknat högsta flöde, det vill säga BHF som anpassats till ett framtida klimat år 2098. Utifrån tillgängligt planeringsunderlag kan kommunen föra ett resonemang kring acceptabel risk. Det är även viktigt att planområdet inte påverkar omkringliggande områden negativt, ur ett översvämningssperspektiv.

Efter ny bedömning av översvämningssrisk behöver eventuellt planbestämmelserna som reglerar lägsta nivå, som byggnader får placeras på, anpassas.

Länsstyrelsen uppmärksammar att det i samrådsförslaget anges olika värden för lägsta nivå för färdig golvhöjd i plankarta och planbeskrivning.

Farligt gods

Trafikverket förordar i sitt yttrande att riskanalysens avståndsberäkningar bör utgå ifrån uppställningsspåren. Länsstyrelsen gör samma bedömning som Trafikverket. Eftersom det kan förekomma farligt gods på rangerbangården bör avståndet till denna vara utgångspunkt för beräkning av risk och bedömning av riskreducerande åtgärder.

Buller

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för handelsverksamhet. Det komma att föra med sig ökad trafik till och från området. Det är dock inget som redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redovisa hur planen eventuellt påverkar bullersituationen för närliggande bostäder, till exempel för fastighet Kantaren 1.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken (MB)

Enligt Länsstyrelsens dokumentation (EBH-stödet) är två områden i planområdet identifierade som potentiellt förorenade områden, en klassad som riskklass 3 och en ej riskklassad. Detta har kommunen noterat i planbeskrivningen.

Kommunen hänvisar även till en miljöteknisk markundersökning som har gjorts för att utreda föroreningssituationen på fastigheten Viadukten 5. Undersökningen visar på en föroreningssituation med avseende på PAH och flera metaller över KM samt koppar överstigande MKM. Kommunen bedömer att urschaktning med efterföljande miljökontroll i samband med exploatering är ett lämpligt och effektivt sätt för efterbehandling ner till gällande riktvärden inom området.

Kommunen har infört en planbestämmelse om att sanering är ett villkor för att få startbesked för byggnation i planförslaget. Länsstyrelsen bedömer att det är lämpligt. Kommunen behöver dock göra en § 28 anmälan enligt Miljöbalken till miljökontoret vad gäller avhjälpandeåtgärder.

Det finns en icke undersökt plats inom planområdet som behöver undersökas. Området är inte med i rapporten miljöteknisk undersökning. Det har legat en smidesverkstad mellan 1931 och 1980 inom nuvarande parkområde i planområdet. Enligt MIFO fas-1 utgjordes verksamheten av: "Malms smidesverkstad 1942: Svarvning, borring, kallsågning, stansning, klippning, elektrisk svetsning, gassvetsning, bockning. År 2017 gjordes en del undersökningar söder om planområdet enligt planbeskrivningen, men det verkar inte som att några prover togs inom planområdet. Enligt planen ska vägen flyttas och läggas



över marken där smedjan låg. Det skulle kunna finnas metaller och oljor i marken, med tanke på 50 års verksamhet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Rådgivning om allmänna intressen

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Kommunen antog år 2017 en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Alvesta tätort. Enligt FÖP:en är området utpekad som verksamhetsområde med oförändrad markanvändning, vilket kommunen noterar i planbeskrivningen. Detaljplanen strider således inte mot översiktsplanens intentioner.

Kultuhistoriska värden

Planområdet är beläget i centrala Alvesta tätort. Den befintliga verksamhetsbyggnaden är planerad att ge plats för en ny byggnad för handelsändamål.

Länsstyrelsen saknar en dokumentation och konsekvensbeskrivning av den byggnaden som nu planeras att rivas. Flera tidsskikt i staden berikar upplevelsorna och förståelsen av kontinuitet av historiska skeenden. Summan av flera mindre förändringar, där äldre tidskikt får ge vika för nya, kan innebära att miljön på sikt förlorar sitt värde och historiska sammanhang.

Länsstyrelsen anser därför att konsekvenserna av de planerade förändringarna tydligare bör redovisas och analyseras.

Naturvärden och grönsstruktur

I norra delen av planområdet mot Växjövägen står ett större lövträd. Detta bör beskrivas i planen och om möjligt bevaras i området. Vid grävningsarbeten bör hänsyn också tas till rötterna.

Social robusthet

Tillgänglighet och användbarhet

Planförslaget kan med fördel inkludera ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Genom att lokalisera handelsverksamhet i centrum av Alvesta möjliggör planen för ett mer hållbart vardagsliv för boende ur både social och ekologisk synpunkt.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML)

Det finns idag inga kända fornlämningar i området, men strax nordöst om området, på andra sidan rondellen, finns en övrig kulturmiljölämning, L1955:9969 registrerad i form av en uppgift om att en medeltida avrättningsplats funnits inom området.



Det är därför viktigt att man är uppmärksam på om osteologiskt material kommer i dagen under markarbeten. Om dylikt, eller annat av forntida karaktär skulle påträffas under markarbete, skall detta avbrytas och Länsstyrelsen omedelbart kontaktas.

Kommentar

Alvesta kommun anser fortsatt att planområdet är väl avskilt från strandområdet till Lekarydsån genom väg (Sjögatan och Växjövägen), småhusbebyggelse vid Timmervägen och verksamhet (handelsverksamhet på Aringsås 19:25) och att detta kan tillämpas som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet tillsammans med skälet att området redan är ianspråktaget. Planbestämmelse om att upphäva berört strandskydd har lagts till i detaljplanen.

Bedömningen av översvämningsrisken och bestämmelse om lägsta nivå på färdigt golv har uppdaterats utifrån beräknat högsta flöde för Mörrumsån.

Dagvatten hanteras i det kommunala dagvattennätet. Dagvattenledning från området ska anslutas mot öster, vid fastighet Aringsås 19:25, vilket gör att dagvattnet inte kommer i kontakt med förorenad mark. Lokalt omhändertagande av dagvatten är inte önskvärt, särskilt i egenskapsområde med planbestämmelserna m_5 och b_1 som reducerar möjligheten till det.

Riskbedömningen har uppdaterats utifrån att det kan förekomma farligt gods på rangerbangården. En bestämmelse om krav på brandklassad fasad har lagts till i planhandlingarna.

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar bullersituationen för närliggande bostäder.

Miljötekniska markundersökningar har utförts vid platsen för den före detta Smidesverkstaden på Aringsås 19:1, se bilaga 3. Där föroreningshalten överskrider MKM har planbestämmelser lagts till med hänsyn till vad detaljplanen möjliggör och föroreningens art vid specifika provtagningspunkter. I området som ska kunna bebyggas enligt föreslagen detaljplan har halter över MKM påträffats. Övriga delar av området som ska bebyggas har halter under jämförvärden för analyserade ämnen. Den begränsade ytan med förorening bedöms inte medföra olägenhet för människors hälsa och miljö baserat på nuvarande och på planerad framtida markanvändning. Planbestämmelserna reglerar markens genomsläpplighet, att förorening ska övertäckas alternativt att stratbesked inte får ges för byggnation förrän markförorening åtgärdats, det vill säga sanerats till godkända nivåer. Inför uppförande av ny byggnad bör det säkerställas att marken i representativa halter uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning då föroreningar generellt inte ska byggas in och därmed försvåra eventuell framtida sanering. Utifrån dagens kunskap om området och under förutsättningen att det råder begränsad infiltration av dagvatten samt att förorenad jord inte är tillgänglig nära markytan bedöms marken vara lämplig för avsett ändamål, kvartersmark med detaljhandel och parkering samt allmän platsmark med gata.

Den befintliga byggnaden på fastigheten Viadukten 5 bedöms inte ha något bevarandevärde.



En beskrivning av lövträdet vid Växjövägen har lagts till i planbeskrivningen. Behovet av att kunna utforma handelsfastigheten på ett ändamålsenligt sätt bedöms väga tyngre än intresset att skydda trädet.

Övriga synpunkter noteras.

Alvesta energi

Det ligger fjärrvärme vid Viadukten 5. Den finns nog inte i era kartor ännu då den byggdes i somras. Ni måste hantera ledningsrätterna om fastigheten/planen ändras.

Kommentar

U-området strax norr om korsmarken i plankartan har utökats för att trygga ny placering av fjärrvärmeledningarna. Kommunen ansvarar för att ansöka om anläggningsförrättning för bildande av ledningsrätt vid planens genomförande.

Värends räddningstjänst

Byggnadens utformning

I detaljplanen framgår det att den handelsbyggnad (livsmedelsbutik) som planeras uppföras i området ska utformas med vissa förutsättningar enligt genomförd riskbedömning (WSP 10347086, 2022):

- Friskluftsintag ska placeras på icke exponerad sida, det vill säga friskluftsintag ska placeras på den sida som vetter från järnvägen (södra stambanan).
- Utrymningsvägar ska finnas på den icke exponerade sidan så att utrymning kan ske till viss del i skydd av framförvarande byggnad.

Det framgår dock att den förstnämnda åtgärdens effekt minskar om det finns andra öppningar i fasad, så som fönster och dörrar. Därmed undrar räddningstjänsten om byggnadens fasadutformning kommer regleras i samband med bygglov.

Utöver riskbedömningens föreslagna åtgärder rekommenderar räddningstjänsten att byggnadens ventilationssystem förses med nödstopp samt att byggnadens fasad utgörs av obrännbart material.

Räddningstjänstens möjlighet till räddningsinsatser

Planerad byggnation ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnad. Det är önskvärt att minst en av byggnadens fasader är tillgängliga för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i tak. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten dygnet runt.

Området förutsätts utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten. Räddningstjänstens normala insatstid till området är 10–20 minuter.



Kommentar

En bestämmelse om krav på brandklassad fasad har lagts till i planhandlingarna.

Övrigs synpunkter noteras.

Lantmäteriet

STRANDSKYDD

På sida 6 i planbeskrivningen beskriver ni att ni strandskyddet ska upphävas inom planen inom den del som berörs av strandskydd, vilket låter bra. Ni har dock ingen bestämmelse om detta på plankartan vilket behövs för att upphäva strandskyddet. Endast beskrivning i planbeskrivningen är ej tillräckligt.

PÅVERKAN PÅ SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTTER

Servitut 0764-06/8.1 samt ledningsrätter 0764-95/51.1 & 0764-06/68.1 har ingen beteckning i plankartan samt är inritade med prickad linje vilket ej syns inom prickmark. Rätigheterna saknas även i fastighetskonsekvensbeskrivningen och påverkan på servitut beskrivs ej i planbeskrivningen. Beteckningarna för ledningsrätterna saknas även de i planbeskrivningen.

I övrigt blir servitutet 0764-06/8.1 onyttigt i och med att området blir allmän platsmark gata och kan upphävas.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samråds-skedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)



- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

GRUNDKARTA

Kvartersnamn för kv. Kantaren och Sågaren skulle kunna läggas till.

Timmervägen blir avklippt i plankartan, flytta upp denna text så hela gatunamnet kan utläsas.

Det hänvisas i flera planbestämmelser till Södra stambanan. Lantmäteriet anser förvisso att detta är ett ganska känt begrepp men det ökar ändå förståelsen om det skrivs ut på plankartan var Södra stambanan ligger.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.



Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

LAGHÄNVISNINGAR

Laghänvisningar saknas i plankartan vilket hade varit snyggt att få med.

ÖVRIGT

Bilden på sidan 3 där ni lappat ihop alla befintliga planer i en karta var väldigt snyggt gjort. Bra jobbat.

Kommentar

Plankartan har uppdaterats med bestämmelse om att upphäva strandskyddet

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende servitut och ledningsrätter och påverkan på dessa. Fastighetsförteckningen har uppdaterats med tillhörande karta som redovisar rättigheterna.

Informationen om exploateringsavtalet har förtydligats i planbeskrivningen.

Kvarters- och vägnamn kommer från Lantmäteriets data och går inte att ändra manuellt. Södra stambanans läge och gatunamnen redovisas i illustrationen till planförslaget.

Övriga synpunkter noteras.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytting.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Ledningarna kommer behöva flyttas. Flytten bekostas delvis av Skanova och delvis av exploatören. Information om detta har lagts till i planbeskrivningen.



Trafikverket

Riksintresse järnväg och farligt gods

Planområdet är beläget i anslutning till spårområdet där Södra stambanan och Kust-till kustbanan möts. Båda banorna är riksintressen för kommunikationer och används för transport av farligt gods. I både planbeskrivning och riskanalys hänvisas till ett avstånd på cirka 50 meter från spårområdet. Det ligger dock uppställningsspår betydligt närmare planområdet. Dessa spår används och det kan inte uteslutas att farligt gods tillfälligt kan finnas där. Riskanalysen och planbeskrivningen tar inte hänsyn till konsekvenser av en eventuell olyckshändelse på dessa spår. Riskanalysens avståndsberäkning bör utgå ifrån uppställningsspåren. Riskanalysen har resulterat i ett antal riskreducerande åtgärder som reglerats genom planbestämmelser i plankartan. På samma sätt som friskluftsintag eller utrymningsvägar ska placeras på icke exponerad sida från Södra stambanan bör kommunen överväga om framtida huvudentrés placering bör regleras genom planbestämmelse.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Kommentar

Riskbedömningen har uppdaterats utifrån att det kan förekomma farligt gods på rangerbangården. En bestämmelse om krav på brandklassad fasad har lagts till i planhandlingarna.

Bestämmelsen om utrymningsväg innebär enbart att minst en utrymningsväg måste säkerställas på en sida som inte exponeras av järnvägen. Entré på byggnaden får finnas åt vilket håll som helst.

En bedömning kring hur planförslaget påverkar bullersituationen för närliggande bostäder har lagts till i planhandlingarna.

Nämnden för myndighetsutövning

Plankartan anger begränsning av markens utnyttjande "Marken får endast förses med komplementbyggnad" medans det i planförslaget föreslås anläggas parkering på samma yta. På mark som endast får förses med komplementbyggnad kan inte bygglov för t.ex. parkering, mur eller annat som ej är komplementbyggnad beviljas.

Vid de miljötekniska markundersökningarna har klorerade lösningsmedel detekterats som porluft under byggnaden samt i grundvatten. Halterna är dock under framräknade riktvärden. Vid planering inför byggnation bör dock höjd tas till att klorerade lösningsmedel kan finnas spritt på fastigheten i varierande halter och att uppföljande provtagning kan bli aktuellt om misstankar om högre halter finns.

Kommentar

Formuleringen för bestämmelsen om korsmark har uppdaterats till "Marken får endast förses med komplementbyggnad eller annan anläggning än byggnad" för att inte begränsa möjligheten att anlägga parkering eller annan anläggning.



Vid misstanke om ytterligare föroreningar inom området ska tillsynsmyndigheten genast underrättas.

Fastighetsägare 2

Vi har som ägare till fastigheten Aringsås 19:25 synpunkter på att den nya verksamheten (Willys butik) som planeras i Viadukten 5, kommer få som konkret konsekvens att det inte finns förutsättningar för vår hyresgäst Coop att fortsätta bedriva verksamhet i fastigheten. Detta kommer i sin tur få stora negativa konsekvenser på marknadsvärdet för vår fastighet.

Kommentar

Synpunkterna noteras. Utveckling av verksamheter i centrala Alvesta är en normal tätortsutveckling och bedöms inte påverka marknadsvärdet på omkringliggande fastigheter betydande.

Fastighetsägare 3

Samhällsutveckling är bra. Vi tillstyrker detta, men vill ha noterat att om vår fastighet söker bygglov ska inte vårt godkännande nu begränsas av att vi OK:ar detta nu – om vårt ex framtida bygglov hade godkänts om vi ej tillstyrkt detta.

Kommentar

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att bevilja bygglov på den närliggande fastigheten.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

2024-03-22

Sarah Henningsson
Planarkitekt